श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई या न्यासाचे "जमीन / स्थावर मालमत्ता खरेदी धोरण" निश्चित करण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन

विधि व न्याय विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : एसव्हीटी-१११८/१४९८/ प्र.क्र.१७४/का.१६

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

दिनांक : १५ मार्च, २०२३.

संदर्भ :- श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांचे पत्र क्र.सिविगमं /९१६ / २०१८, दिनांक १७/०९/२०१८ .

प्रस्तावना :

श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर विश्वस्तव्यवस्था (प्रभादेवी) अधिनियम, १९८० च्या कलम १८ (२) व कलम १८(२) (एक) नुसार कलम १८ (१) मध्ये निर्देश केलेल्या प्रयोजनांसाठी पुरेशा तरतुदी केल्यानंतर, आणि विश्वस्तव्यवस्थेची नजिकच्या भविष्यातील उद्दीष्टे, गरजा, आवश्यकता व सुधारणा करण्यासाठी तत्सम तरतुद केल्यानंतर अशा जादा शिल्लकीचा काही भाग विश्वस्तव्यवस्थेची मालमत्ता विकसित करणे आणि विश्वस्तव्यवस्थेच्या प्रयोजनासाठी जंगम किंवा स्थावर मालमत्तांचे संपादन करणे, यासाठी करता येईल अशी तरतुद आहे. श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी त्यांच्या संदर्भांकित पत्रान्वये न्यासाच्या जमीन / जागा खरेदी करण्याबाबतच्या धोरणास मान्यता देण्यात यावी, अशी विनंती शासनास केली होती.

श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास (प्रभादेवी) यांनी केलेली विनंती व श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर विश्वस्तव्यवस्था (प्रभादेवी) अधिनियम, १९८० यांतील तरतुदी विचारात घेवून न्यासाचे "जमीन / स्थावर मालमत्ता खरेदी धोरण" निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांच्याकरीता जमीन / स्थावर मालमत्ता खरेदी करण्यासंदर्भात जमिनीचे क्षेत्रफळ, अंतर, जमिनीची सलगता, भूधारकांची संमती, मूल्यांकन, खरेदीची कार्यपध्दती इत्यादी बाबींचा विचार करुन शासन पुढीलप्रमाणे धोरण निश्चित करीत आहे :-

(१) खरेदी करावयाची जमीन/ स्थावर मालमत्ता :- श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांच्यासाठी जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदी करावयाची झाल्यास सदर जमीन /स्थावर मालमत्ता **निर्विवाद** व महाराष्ट्र राज्यात असणे बंधनकारक राहील.

(२) खरेदीची वारंवारता :- श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई व्यवस्थापन समितीने अवास्तव प्रमाणात जमीन/स्थावर मालमत्ता खरेदी करु नये.केवळ प्रस्तावित असलेल्या एखाद्या प्रकल्पासाठी आवश्यकता असल्यास जमीन/स्थावर मालमत्ता

खरेदीचा विचार करण्यात यावा. जमीन/स्थावर मालमत्ता खरेदी विषयी शासनाकडे पाठवावयाच्या प्रस्तावामध्ये संबंधित प्रकल्पाचा तपशील व व्यवस्थापन समितीचा ठराव सादर करणे आवश्यक राहील.केवळ खाजगी जमीन/ मालमत्ता मालकाने जमीन / मालमत्ता विकत घेण्याची विनंती श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी,मुंबई यांना केल्यास अशी जमीन/मालमत्ता विकत घेण्याबाबत विचार करण्यात येऊ नये.

(३) **जमीन/ स्थावर मालमत्तेची सलगता :-** खरेदी करावयाची जमीन/ स्थावर मालमत्ता ही खंड/तुकडयांच्या स्वरुपात असू नये. जमीन/ स्थावर मालमत्तेची सलगता आणि उपयुक्तता विचारात घेऊनच अशा जमीन/ स्थावर मालमत्तेच्या खरेदीचा प्रस्ताव विचारात घेण्यात यावा.श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यासाच्या जमीनीलगत / स्थावर मालमत्तेलगत शासकीय जमीन असेल व अशा ठिकाणी न्यासाचा एखादा प्रकल्प प्रस्तावित असेल आणि अशा प्रकल्पासाठी हरित पट्यात समाविष्ट शासकीय जमीनीची न्यासाला आवश्यकता असल्यास **" मुंबई वगळता"** हरित पट्ट्यातील शासकीय जमीन न्यासाला प्रदान करण्याची विनंती शासनास करता येईल.

(४) जाहीर नोटीस प्रसिध्द करणे :-

अ. श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांच्याकरीता जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदी करावयाची झाल्यास, तशा आशयाची जाहीर नोटीस मोठया प्रमाणात वितरित होणाऱ्या स्थानिक दैनिकांमध्ये प्रसिध्द करण्यात यावी.

ब. श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी खाजगी मालकांची जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदी करावी असा स्वतंत्र अर्ज खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता मालकाकडून प्राप्त झाल्यास अशा जमीन/ स्थावर मालमत्तेबाबत हरकती मागविण्यासाठी देखील जाहीर नोटीस प्रसिध्द करण्यात यावी.

(५) मालकांची संमती घेणे:- कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी संबंधित खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता मालक त्यांची जमीन वाटाघाटीद्वारे विकण्यास तयार आहेत, असे संमतीपत्र खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता मालक यांच्याकडून घ्यावी.

(६) मोजणी करुन घेणे :- कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी खरेदी करावयाच्या खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्तेची मोजणी भूमी अभिलेख /संबंधित प्राधिकरण यांच्याकडून करुन घ्यावी.

(७) कायदेशीर शोध घेणे :-

अ. कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी संबंधित खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्तेचे सर्व्हे नंबर/गट क्रमांक निहाय मागील ३०

वर्षापासून आजतागायत पर्यंतचे महसूल अभिलेख (७/१२, फेरफार नोंदी, गट बुक नकाशा) इत्यादी तपशील तहसीलदार/ संबंधित महसूल कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घ्यावा.

ब. कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी संबंधित खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्तेचे सर्व्हे नंबर/ गट क्रमांक निहाय गत ३० वर्षातील नोंदणीकृत दस्तांचा तपशील (खरेदीखते, गहाणखते, बक्षिसपत्र, मृत्युपत्र, दानपत्र इत्यादी) दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घ्यावा.

क.कार्यकारी अधिकारी यांनी खरेदी करावयाच्या जमिनीचे शीर्षक शोध प्रमाणपत्र (Title Search Certificate) प्राप्त करुन घ्यावेत.

(८) मूल्यांकन :- खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता यांचे बाजारमूल्य व शासनाच्या नोंदणी विभागातील मूल्य यात मोठी तफावत असल्यास, लगतच्या जमीन/ स्थावर मालमत्ता यांचे नोंदणी विभागाने खरेदी वर्षाकरिता निश्चित केलेले मूल्य तपासून तसेच शासन मान्यताप्राप्त मूल्यांकन कर्त्यांनी सदर जमीन/ स्थावर मालमत्ता यांचे केलेले मूल्यांकन विचारात घेवून खरेदी मूल्यांकनाबाबत निर्णय घेण्यात यावा. सदर निर्णय घेतांना देवस्थानाच्या हिताच्या बाबींचा सांगोपांग दृष्टीने विचार करुन जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदी करण्यात यावी. तसेच न्यासाच्या निधीचा अवास्तव खर्च होणार नाही, याची दक्षता न्यास व्यवस्थापन समितीने घेणे आवश्यक राहील. **खाजगी जमीन / स्थावर मालमत्ता खरेदी करताना मार्केट रेट (बाजार मूल्य) पेक्षा जास्त किंमतीची मागणी असल्यास वाटाघाटी करुन मार्केट रेट किंवा त्यापेक्षाही कमी किंमतीत घेण्याबाबत वाटाघाटी करण्यात याव्यात.**

(९)जमीन/स्थावर मालमत्ता खरेदीचे अधिकार:- श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांच्यासाठी कोणत्याही स्वरुपाची जमीन/ स्थावर मालमत्ता ही शासन मान्यतेशिवाय खरेदी करु नये. जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदीच्या सर्व प्रस्तावांना शासनाची पूर्व मान्यता घेण्यात यावी.

(१०) अभिहस्तांतरण पत्र/ खरेदी खत करणे :-

अ. कार्यकारी अधिकारी यांनी कायदेशीर शोध अहवालाच्या आधारे खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता संदर्भात कोणताही न्यायालयीन विवाद नसल्याची व खरेदी प्रक्रीयेसाठी कोणतीही बाधा येत नसल्याची खात्री करावी.

ब. ज्या रक्कमेस जमीन / स्थावर मालमत्ता खरेदी करावयाचे निश्चित झाल्यावर निश्चित केलेली रक्कम मालकाला अदा करण्यापूर्वी विहित नमुन्यात मालकाकडून क्षतिपूर्ती बंधपत्र घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

क. क्षतिपूर्ती बंधपत्र घेतल्यानंतरच मालकाला देय असणारी रक्कम संबंधित मालक यांच्या बँक खात्यामध्ये जमा करण्यात यावी.

ड. कार्यकारी अधिकारी , श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांनी व संबंधित मालक यांनी अभिहस्तांतरण पत्र/खरेदी खताची नोंदणी संबंधित दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये करावी. खरेदी खतामध्ये क्षतिपूर्ती बंधपत्र, देय मोबदला अदा केल्याचा तपशील आणि अनुषंगिक बाबी नमूद कराव्यात व त्याची कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणून खरेदीखतात समाविष्ट करण्यात यावीत. अशा नोंदणीकृत खरेदी खताच्या मूळ प्रती प्राप्त कराव्यात.

इ. खरेदी करावयाची जमीन/ स्थावर मालमत्ता पुर्णपणे निर्वेध, निजोखमी व बोजाविरहित आहे याची खात्री कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, मुंबई यांनी करावी, जेणेकरुन कोणत्याही प्रकारचे हक्क व अधिकार निर्माण होवून न्यायालयीन प्रकरण उद्भवणार नाही.

(११) श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई यांच्याकरीता जमीन/ स्थावर मालमत्ता खरेदी करताना मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम-१८८२ मधील कलम ५४ व ५५ मधील तरतुदींचे पालन करण्यात यावे.

(१२) खाजगी जमीन/ स्थावर मालमत्ता वाटाघाटीद्वारे थेट खरेदी पध्दतीने खरेदी करण्याच्या अनुषंगाने वरील विहित कार्यपध्दतीचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.

(१३) अटी व शर्ती शिथिल करण्याचे अधिकार:- अपवादात्मक व विशेष प्रकरणांमध्ये वरीलपैकी कोणत्याही अटी वा शर्ती शिथिल करण्याचे अंतिम अधिकार शासनास असतील.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक क्रमांक २०२३०३२११४३६३२३९१२ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजिटल स्वाक्षरीने सांक्षाकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

SUNITA PARAG SALUNKE

Digitally signed by SUNITA PARAG SALUNKE
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=LAW AND JUDICIARY DEPARTMENT,
2.5.4.20=a9ee0eef2d14d407f36dd3610d7d17b19cc85c5da3c6493dd1b6379b15e3372e, postalCode=400032, st=Maharashtra,
serialNumber=8F3E3DD76AE275CC1AFA0C0BE4EDF609C0420709B30D7478F9B8CFF1B4ACDE7D, cn=SUNITA PARAG SALUNKE
Date: 2023.03.21 14:44:23 +05'30'

(सु.प. साळुंके)
कार्यासन अधिकारी,महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

१. मा. अध्यक्ष, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उप मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. सदस्य , श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई.
५. कार्यकारी अधिकारी, श्री सिध्दिविनायक गणपती मंदिर न्यास, प्रभादेवी, मुंबई.
६. निवडनस्ती / कार्यासन १६.